

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מ.י./במ/853

שינוי לתכניות מס' בש/200, מי/200

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

15-08-1995

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./במ/853. שינוי לתכנית בש/200, ושינוי לתכנית מי/200.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - א. 24 דפים של הוראות הכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. גליון אחד של תשריט האתר בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט).
 - ג. 2 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח האתר בק.מ. 1:1250 (להלן: נספחים מס' 1 ו-2).
 - ד. זתכים הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן נספחים מס' 3, 4 ו-5).
 - ה. נספח חניה - (נספחים מס' 6 ו-7).
 - ו. נספח הוראות ביטוס וניקוז - (נספח מס' 8).
 - כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 1,038.46 דונם.
5. מקום התכנית:

ביח שמש, בין בית שמש ונתיב הל"ה, שטח בין קואורדינטות אורך 148300-150300 ובין קואורדינטות רוחב 125300-127400 חלקים מגושים 5171 5177 5231. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעוד משטח חקלאי על פי מ.י./200 ליעודים שונים המפורטים בתכנית.
 - ב. קביעת איזורים בשטח התכנית לפי יעודיהם והגדרת השימושים בקרקע. הקצאת שטחים למגורים ולשימושים כלל עירוניים לדרכים וכד'.
 - ג. קביעת הוראות בניה ובינוי באיזורים השונים וקביעת קווי הבניה, שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה.
 - ד. קביעת הוראות בניה למבני הציבור ולמוסדות.
 - ה. התווית רשת הדרכים והחניות.
 - ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מכוונים, הן באיזורי המגורים והן בשטחים פתוחים ציבוריים.
 - ז. חלוקה חדשה.

7. כפ"פות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' כש/200 - בית שמש המורחבת (להלן: תכנית המתאר) אשר הופקדה ב-16.9.94, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מ.י.מ/853, זו. בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית כש/200 - תקבענה ההוראות שבתכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר. נספחי הבינוי והחתכים הינם מחייבים בהגדרת מפלס ± 0.0 ומספר הקומות, שאר הנתונים בנספחים הנ"ל הינם מנחים בלבד. נספח החניה מחייב בענין המספר המינימלי של הכניסות למגרשים.

9. תנאים למזון היתרי בניה:

ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח במסגרת היתר הבניה למתחם שלם כפי שמוצע בנספח מס' 1 ומס' 2. גודל המתחמים מינימלי וניתן לאחד מספר מתחמים שכנים למתחם אחד. תכנית זו תהיה מבוססת על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. 1:500 אשר תכלול העמדות בניינים, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, קירות תמך, חניות, דרכי גישה, מתקני תברואה וקווי כיוו וניקוז. כמו כן תכלול התכנית סימון של חלוקה למגרשים ושיוך חניות שבתחום הדרכים למגרשים השונים.

ג. ניתן יהיה במסגרת אישור תכנית הבינוי לשנות עד 10% את מספר יח"ד ושטח הבניה המירבי במגרש ע"י קיזוז בין מגרשים באותו מתחם בתנאי ששה"כ יחידות הדיור, גובה כנין מירבי ושטח בניה מירביים במתחם לא יגדלו. מודגש בזאת שקזוז בין המגרשים כאמור ניתן לאשר רק כשלב שבו מוגשת תכנית הבינוי למתחם שלם.

במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ניתן לאשר שינויים במפלס ה-0.0 עד 1.0 מ' כלפי מעלה ועד 1.0 מ' כלפי מטה. ניתן לאשר שינוי נוסף אם הוא נובע משינוי זהה במפלס הכביש המתוכנן/מכוצע ביחס למפלס בנספח הבינוי בתכנית זו. ניתן לאשר שינויים בתכנית שיוך החניה ללא הקטנת מספר מקומות החניה המשוייכים.

ד. הצגת פתרון לפרגולות בהתאם לסעיף 10 ח'.

ה. תנאי לאיכלוס בנין המגורים הראשון בכל שכונה (ב/1 ב/2 ב/3 ב/4) שבתחום התכנית הוא כי יובטח מימון למוסדות החינוך המשרתים את אותה שכונה בתחום התכנית, וכן באישור הרשות המקומית של תכניות לבצוע לתשתיות כבישים ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המתחייבים מבניית שכונה זאת, כולל הבטחת מימון.

- ו. תנאי למתן תעודת איכלוס לבנייני המגורים הוא אישור הרשות המקומית כי מבני החינוך הנבנים בכל שכונה והתקדמות ביצוע התשתיות והכביש אכן מספקים את צורכי התושבים המאכלסים את הבניינים.
- ז. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר על ידי הועדה המקומית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר לסילוק עודפי עפר פסולת הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ט. במקביל לעבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח פתוח ציבורי ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, ולמניעת פגיעה בנוף.
- הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההתר לבצוע חפירה או בניה. בניית קיר זה תיעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית. סיום ביצוע העבודות הינו תנאי לאכלוס הדירות.
- י. תנאי לאיכלוס הדירות בכל שכונה יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ומערמות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.
- יא. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה גמר ביצוע המכנה במלואו כפי שהוצג בבקשה להיתר הבניה - ביצוע בפועל של הפרגולות עפ"י סעיף 10ח' ועצים בוגרים עפ"י סעיף 10ו'.
- יב. תנאי לקבלת היתר בניה בשכונה ב/3 יהיה מימוש של 80% לפחות מזכויות הבניה המירביות בשכונה זו.
- יג. ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים עבור כבישים בסיום הפקדת תכנית זו בתנאי שלא הוגשו התנגדויות לאותם כבישים.
10. הוראות כלליות לפרטי בנין:

א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש או בעיבוד טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

ב. יורשה שילוב של חומרים אחרים בחזיתות הבנין בתנאי שלא יעלה על 20% משטח הבניה הרלוונטית ובכפוף לאשור הועדה המקומית. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות, אלא אם שטח הפנים יהיה מעובד בגרנוליט או שווה ערך בגוון האבן הטבעית.

- ג. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.
- ד. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטימי לדודי שמש בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיה מקביל לחזיתות הבניין. הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג) הפיתרון התכנוני יוגש כחלק מההגשה להיתר הבניה.
- בגגות המשופעים ישולבו הקולטים במישור הגג המשופע והדודים יהיו חבויים בחלל הגג.
- ה. ככל טיפוסי הבנינים תותר בניית גגות רעפי חרס בשפוע שבין 23-30 מעלות.
- ו. נפחי חלל גג הנתנים לניצול, לפי הגדרת החוק, ייחשבו כשטח עיקרי.
- נספח מס' 1 ומס' 2 מציינים את הביינים בהם חלה חובה של בניית גג רעפיס.
- יותר שילוב של גגות רעפיס וגגות שטוחים. הגגות השטוחים ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ להבטחת המבט של החזית העליונה של הבתים.
- ז. ארגזי הרוח בהיקף הגגות המשופעים יבנו בכניה קשיחה ולא מעץ, לפי פרט שיוגש כתנאי לקבלת ההיתר. יותרו מזחלות גג גלויות.
- ח. בכל מרפסת גג או חצר הצמודה ליח"ד ששטחם עולה על 10 מ"ר יוצג בהיתר הבניה פרט מחייב לביצוע פרגולה בשטח מינימלי של 6 מ"ר. יותרו מרפסות סוכה.
- בכל מקרה לא יותרו מרפסות קונזוליות בבנינים בחזיתות הפונות לכבישים מס' 5, 6, 8, 9, 12, 13.
- ט. מתקני תליית כביסה יכוסו במסתורים אשר יוצגו בבקשה להיתר הבניה. מינימום רוחב לתליית כביסה לדירה 1.6 מ'.
- י. בתכניות הבנינים יוצג פתרון למיקום מזגנים או מכונות מזוג אויר כתנאי לקבלת ההיתר.
- יא. "בבנינים טוריים" בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות הפונות לשטח צבורי פתוח, לא תותר חזית רצופה (ללא דרוג) של יותר משלוש קומות. מידת הדרוג לא תפחת מ-1.8 מ' לפחות ב-50% מאורך החזית. הנ"ל לא מתייחס לחזיתות צד (גמלוניים).
- "בבתים מדורגים" לא תותר חזית רצופה של יותר משתי קומות ב-80% מאורך החזית (בשונה מהאמור בענין הבתים הטוריים).
- לגבי בתים הנמצאים בצד הנמוך של הרחוב, יחשבו כ"בית מדורג" רק הקומות שמתחת לרחוב. לגבי הקומות שמעל לרחוב יחולו ההוראות לדירוג הרשומות בענין הבית הטורי לעיל.
- יב. המרווח המינימלי בין בתים באותו מגרש לא יקטן מ-6.0 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר מידה קטנה מזו באופן מקומי אם שוכנעה כי אין בה לפגוע באיכות הדיור של דיירי הבתים.

11. הוראות כלליות לפיתוח במגרשים:

- א. כל הקירות התומכים והגדרות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני קירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת מסותתת בעיבוד חמי. פני קירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניה פראית (כפרית) או באבן בעיבוד חמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות.
- ב. גובה הקירות התומכים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 3.0 מ'. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, תיבנה טרסת ביניים ברוחב 1.50 מ'.
- ג. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים השונים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כניסות לחניה וכיו"ב, אשר לא יבלטו אל תוך תחום המדרכות.
- ד. במגרשים בהם שטח החניה העקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה ותוצג בתכנית הבינוי של המתחם.
- ה. באזורי החניה בתוך תחום המגרש ישולבו נטיעות של עצים בוגרים ביחס של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מקומות חניה.

12. ביסוס וניקוז:

- א. השטחים המקווקוים בתשריט בקו שחור יצוץ הם שטחים שאינם כשירים לבניה מסיבות גיאולוגיות.
- ב. השטחים המקווקוים בתשריט בקו מקוטע שחור הם שטחים בהם תותר בניה רק עם טיפול מחמיר בניקוז ועם התייחסות מיוחדת לביסוס ויציבות. תכניות הבניה באזורים אלו יאושרו על ידי יועצי ביסוס וניקוז המקובלים על משרד השיכון ו/או מי שהרשות המקומית הסמיכה לכך ויהיו עפ"י העקרונות המוצגים בנספח מס' 8.

13. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א', המיועד לכניני "שטיח" חד או דו-משפחתיים צמודי קרקע וכן בניה חלת-קומתית טורית.
- א. מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הכוללים יהיה על פי הטבלה לאזור מגורים א'.
- במנין שטחי הבניה העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט חדר מדרגות בשטח 15 מ"ר לקומה ליח"ד, מרחב מוגן דירתי מינימלי על פי התקן וחניה מקורה בשטח של 18 מ"ר אם חניה כזו אפשרית.

ב. תותר בניית מרתף כשטח שרות בשטח של 30 מ"ר, שאינו עולה על 65% משטח קומת הקרקע ובתחום קונטור קומת הקרקע, גובה נטו של המרתף 2.2 מ'.

ג. מספר הקומות לא יעלה על שתיים. לא תותר בניית קומת עמודים מעל הכביש. גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' מגובה 0.00 של הבנין ופסגת גג רעפים לא תעלה על 9.0 מ'.

ד. אופי הבנוי:

לכל יחידת דיור תהיה משכצת קרקע צמודה לדירה או מרפסת גג. הכניסות ליחידות הדיור תהינה מתוך הרחובות ההיקפים או משבילים פנימיים בניצב או במקביל לטופוגרפיה. קירות הפיתוח יתוכננו באופן אינטגרלי עם תכנון הבניינים ויהוו גם חלק מדופן הרחובות והסמטאות. בגבולות משכצת הקרקע של כל דירה בקומת קרקע יבנה קיר שגובהו לא יפחת מ-1.0 מ' ולא יעלה על 2.0 מ'.

ה. קווי הבנין למגרש: לרחובות - 5.0 מ' (במבני השטיח 2.5 מ', במגרשים מס' 114, 113).

לצדדים - 3.0 מ'
לשצ"פים - 0.0 מ'
לאחור - 5.0 מ'

ו. הגובה המכסימלי של החצרות ביחס לכבישים יהיה 3.0 מ' מתחת לכביש, (אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית שיש צורך בחצר בעומק גדול יותר לשלמות הפיתוח).

ז. תקן החניה יהיה 2 מכוניות לכל יחידת דיור ועל פי תכנית שיוך החניה, ולפחות מכונית אחת בתוך המגרש לכל יח"ד.

ח. הגגות יהיו גגות רעפים וגגות שטוחים. לפחות 50% גגות רעפים לפי ההנחיות בסעיף 10.ה.

14. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' המיועד לבנייה רוויה תלת קומתית.

א. באזור מגורים זה התפלגות הדירות (כפי שתוצג בהיתר הבניה) תהיה: לפחות 40% ממספר הדירות בגודל מינימלי של 85 מ"ר שטחים עיקריים (דירת 3.5 חדרים ומעלה). על 80% ממספר הדירות בנות 4 חדרים ומטה או דירות בשטח 100 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) ומטה (הגדול מהשניים), יוצג בשלב ההיתר פתרון להרחבת הדירה, לתוספת חדר בשטח 10 מ"ר נטו לפחות, אשר לא יפגע באיכות הדיור בשלב הבניה הראשון ובשלב השני. פתרון הרחבת הדירות יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע ולגובה. כל שלב בניה יכלול מעקות וחומרי גמר לפי המוגדר בתקנון זה. סעיף זה יהווה תנאי לקבלת היתר הבניה.

ב. מספר הקומות, יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיה על פי הטבלה של אזור מגורים ב'.

במנין שטחי הבניה לשמושים העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לדבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: חדר מדרגות בשטח של 15.0 מ"ר לקומה, מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן וחניות מקורות.

לכל יחידת דיור תותר בנית מחסן כשטח שרות בקומת המסד בגובה נטו של 2.2 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 8.0 מ"ר. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי מדרגות פנימיים או משטחי החניה המקורה ולא תותר כניסה אליהם מחזית החיצונית של הבנין.
כל יח"ד תחוייב בהקמת מחסן בשטח מינימלי של 2.0 מ"ר.

ג. הדירות בקומת הקרקע יהיו עם חצר פרטית צמודה לדירה והדירות בקומה השניה והשלישית יכללו מרפסת וסוכה.

ד. קוי הבניה למגרש בשלמותו יהיו:

קדמי לרחובות:	5.0 מ'
אחוריים:	5.0 מ'
צדדיים:	3.0 מ'

15. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. המיועד לבנית בתי מגורים בני 4-5 קומות וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. על אזור זה חלה ההוראה המפורטת בסעיף 14.א לעיל.

ב. מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ג'.

במנין שטחי הבניה העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: חדר מדרגות קומתי 15 מ"ר, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן ושטחי חניות מקורות.
תותר תוספת של 20 מ"ר ללובי כניסה.

כל יחידת דיור תחוייב בהקמת מחסן בשטח מינימלי של 2 מ"ר ובשטח מקסימלי של 8 מ"ר כשטח שירות בקומת מסד או קומת מרתף אשר לא תעלה על גובה 2.2 מ'.

הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה מקורה או מתוך הדירות אשר בקומות הקרקע. לא תותר כניסה מחזית החיצונית או מחצרות הבתים.

ה. קוי הבניה למגרש בשלמותו יהיו:

1. קוי בנין צידי 3 מ', קו בניה אחורי 5 מ', וקוי בניה לדרכים לפי המצוין בתשריט.
2. קו בנין מחייב - בחלק המגרשים של אזור מגורים ג' מופיע קו בנין מחייב המסומן כקו-נקודתיים-קו בצבע אדום. קו זה מסמן את מקום חזית הבנין שייבנה. 60% לפחות מאורכה של חזית הבנינים באותו מגרש צריכה להמצא לאורך קו בנין מחייב זה.

ו. המקומות המסומנים בתשריט בקו סגול הם חזית מסחרית לחנויות שכונתיות ושטחיהם מפורטים בטבלה המגורים להלן.

ז. הגגות יהיו גגות שטוחים בשילוב עם גגות רעפים, כאשר לפחות 50% יהיו גגות רעפים.

16. אזור מגורים ג'-1

א. השטח בתשריט בצבע צהוב עם קו היקפי כתום (המגרשים אשר לאורך רחוב 6, 13, 9 ורחוב 204), מיועד לבניית בתי מגורים בני 4-5 קומות וחלולות עליו ההוראות החלות על אזור מגורים ג' למעט סעיף 15.א. לעיל.

ב. התפלגות הדירות בכל בנין באזור זה תהיה 40% לפחות דירות בגודל מינימלי של 90 מ"ר שטחים עיקריים. תנתן אפשרות לשינוי התפלגות הדירות בבנין בתנאי שישמר שעור ההתפלגות הנ"ל במגרש שלם.

17. אזור מגורים ג' - מיוחד

השטח הצבוע בצבע צהוב ובפסים אלכסוניים בצבע כתום הוא אזור מגורים ג' מיוחד המיועד לבניה של בתיים בגובה 4-8 קומות עם שמוש מסחר בקומת הקרקע.

א. מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ג'-מיוחד.
במנין שטחי הבניה העקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: חדר מדרגות קומתי 15 מ"ר, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי מינימלי על פי התקן ושטחי חניות מקורות.

תותר תוספת של 20 מ"ר ללובי כניסה.

לכל יחידת דיור תותר בנוסף בנית מחסן כשטח שירות בקומת מסד או קומת מרתף אשר לא תעלה על גובה 2.2 מ', ובשטח של 12 מ"ר ליחידת דיור.

החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית, ותשרת את יחידות הדיור ואת המסחר.

הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה מקורה או מתוך הדירות אשר בקומות הקרקע. לא תותר כניסה מחזית החיצונית או מחצרות הבתים.

ב. קוי הבניה למגרש בשלמותו יהיו:

1. קוי בנין צידי 3 מ', קו בניה אחורי 5 מ', וקוי בניה לדרכים לפי המצוין בתשריט.

*
2. קו בנין מחייב - בחלק המגרשים של אזור מגורים ג' מופיע
קו בנין מחייב המסומן כקו-נקודותיים-קו בצבע אדום. קו
זה מסמן את מקום חזית הבנין שייבנה.
60% לפחות מאורכה של חזית הבנינים באותו מגרש צריכה להמצא
לאורך קו בנין מחייב זה.

הועדה המקומית תאפשר סטייה של עד 1 מ' מקו בניה זה.

ג. המקומות המסומנים בתשריט בקו סגול הם חזית מסחרית לחנויות
שכונתיות ושטחיהם מפורטים בטבלת המגורים להלן.

ד. הגגות יהיו גגות שטוחים משולבים עם גגות רעפים, לפחות 50%
כיסוי בגגות רעפים.
הועדה המקומית תאפשר בנית גגות שטוחים בבנינים הגבוהים מ-4
קומות.

18. טבלת מגרשים, היקפי בניה ומגבלות בניה

א. אזור מגורים א'

הערות	מספר בתים מינימלי במגרש	מספר קומות				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
	5	2		2	106	3840	24	5321.43	101
	3	3	1	2	106	4160	26	4857.36	102
	5	3	1	2	101	3840	24	4127.84	103
	3	3	1	2	101	1920	12	2357.58	104
	5	3	1	2	105	3840	24	4932.57	105
	3	3	1	2	105	1920	12	2428.77	106
	4	3	1	2	105	3200	20	3700.68	107
	4	3	1	2	103	3840	24	4247.09	108
	5	2		2	103	3200	20	4439.6	109
	4	2		2	103	2560	16	3447.66	110
	5	2		2	103	3200	20	4049.58	111
	3	2		2	103	1920	12	2430.23	112
	40	2 2		2 2	103 105	6750	45	8019.41	113
	18	2 2		2 2	103 105	3000	20	3614.1	114
							299	57,973.9	סה"כ

ב. אזור מגורים ב'

הערות	מספר בתים מינימלי במגרש	מספר קומות מ"ר ב"י				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
	4	5 3	2	3 3	212 209	3740	34	3573.81	201
	4	5 3	2	3 3	212 209	3740	34	3611.3	202
	4	5 3	2	3 3	212 209	3740	34	3840.54	203
	4	4 3	1	3 3	103 101	3740	34	3799.06	205
	2	3 3	1	2 3	103 101	1870	17	1939.95	206
בית מדורג	4	6 3	3	3 3	102 103	3740	34	3809.25	207
	6	6 2	3	3 2	102 103	5610	51	5767.63	208
	5	3 3	1	2 3	103 101	5610	51	4988.78	209
	2	3		3	103	1320	12	1841.6	210
							301	33171.87	סה"כ

ג. אזור מגורים ג'

הערות	מספר בתיים מינימלי במגרש	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
	4	4		4	212	3200	32	5799.49	301
	2	4	1	3	212	1600	16	1533.3	302
	2	4	1	3	212	1600	16	1537.04	303
	2	4	1	3	212	1600	16	1619.25	304
	3	4	1	3	212	2400	24	2320.18	305
בית מדורג	3	5	2	3	209	2600	26	5552.62	306
בית מדורג	2	5	2	3	209	1600	16	2033.87	307
בית מדורג	2	5	2	3	209	1800	18	2159	308
בית מדורג	6	5	2	3	209	6000	60	6735.14	309
	8	5 4	2	3 4	212 209	7600	76	9382.90	310
בית מדורג	4	5 3	2	3 3	202 205	3400	34	4071.89	311
בית מדורג	5	5 3	2	3 3	202 205	4200	42	5833.62	312
	4	3 3		3 3	205 216	2400	24	3749.47	313
	5	4 3	1	3 3	217 216	4900	49	5934.06	314
450 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 135 מ"ר שטחי שירות	5	5 3	1	4 3	207 217	4900	49	6133.92	315

(המשך טבלה בעמוד הבא)

(המשך מעמוד קודם)

הערות	מספר בתים מינימלי במגרש	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
בית מדורג	2	5	2	3	208	1600	16	1665.96	316
בית מדורג	2	5	2	3	208	1600	16	1668.32	317
בית מדורג	5	6 4	3	3 4	208 201	4800	48	5569.33	318
	1	4		4	201	1200	12	1360.46	319
	5	6 4 4	3	3 4 4	201 203 214	4400	44	5410.76	320
	2	4 4	1	4 3	214 203	3200	32	4066.49	321
	6	4		4	215	5200	52	6432.59	322
בית מדורג	6	6	3	3	215	8400	84	8416.89	323
	6	5 3	2	3 3	300 301	6600	66	7850.85	324
	5	4 3	1	3 3	301 302	4800	48	5084.05	325
	5	4 3	1	3 3	301 302	4800	48	5139.41	326
	7	4 3		4 3	302 301	6200	62	6885.9	327
							1026	123945.94	סה"כ

הערות	מספר בתיים מינימלי במגרש	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	ככביש מס'				
	4	4 3	1	3 3	210 6	3240	36	4831.91	340
	5	3		3	210	2160	24	4702.84	341
	5	3		3	210	2700	30	4920.6	342
	2	6 4	2	4 4	210 6	2160	24	3024.23	343
	2	4		4	6	1620	18	4044.89	344
	3	4		4	6	4050	45	6039	345
	4	4 3		4 3	6 219	5400	60	5680.47	346
	2	3		3	219	1350	15	1944.12	347
	1	3		3	219	1080	12	1831.45	348
	3	4 3		4 3	6 219	3420	38	3850.39	349
	5	5 4	1	4 4	6 202	6300	70	8659.63	350
450 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 135 מ"ר שטחי שירות	8	5 5 4	1	4 4+1 4	6 207 202	7650	85	10354.8	351
800 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 240 מ"ר שטחי שירות	4	5		4+1	208	2880	32	3481.88	352
250 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 75 מ"ר שטחי שירות	4	4 4 4	1	4 3 4	6 208 202	5130	57	5790.54	353

(המשך הטבלה בעמוד הבא)

(המשך הטבלה מעמוד קודם)

הערות	מספר בתים מינימלי במגרש	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
	4	4		4	6	5400	60	6783.45	354
	3	4 4	1	4 3	6 201	3600	40	4345.65	355
	6	4 5 4	2	4 3 4	6 201 214	6660	74	9153.28	356
	3	5	1	4	6	4050	45	4962.15	357
	4	5	1	4	6	5400	60	5604.58	358
	4	5 3	1	4 3	6 102	5400	60	6547.03	359
	4	4 3		4 3	6 106	5400	60	6386.89	360
	4	3 4	1	3 3	102 13	2880	32	3313.1	361
	4	3 4	1	3 3	102 13	2880	32	3286.05	362
	4	3 4	1	3 3	102 13	2880	32	3331.11	363
	4	3 4	1	3 3	102 13	2880	32	3518.15	364
250 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 75 מ"ר שטחי שירות	6	4 3	1	3 3	13 103	4680	52	6090.04	365

(המשך הטבלה בעמוד הבא)

(המשך הטבלה מעמוד קודם)

הערות	מספר בתים מינימלי במגרש	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
	5	4 4	1	3 4	13 103	5220	58	6467.81	366
בית מדורג	2	5 3	2	3 3	12 300	2160	24	3126.06	367
250 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 75 מ"ר שטחי שירות	5	5 5	1 1	1+3 1+3 4	9 12 300	5400	60	7702.93	368
	4	4 3		4 3	9 300	5400	60	5890.84	369
	4	4 3		4 3	9 300	5130	57	5695.23	370
	1	4		4	300	1440	16	1746.54	371
	5	6 4	2	4 4	212 6	5040	56	6633.35	372
							1456	169740.99	סה"כ

הערות	מספר בתים מינימלי במגרש	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
		סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מס'				
300 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 90 מ"ר שטחי שירות	4	7		6+1	212	7020	78	10067.5	380
		4		4					
		7		6+1	6				
	2	6		6	6	3240	36	3025.8	381
	2	6		6	6	3240	36	2794.11	382
500 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 150 מ"ר שטחי שירות	4	7		1+6	6	4500	50	5628.53	383
		3		3	106				
							200	21515.94	סה"כ

סה"כ יח"ד בתחום התכנית - 3282 יח"ד

1. הערות לטבלאות השטחים:

1. השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים העקריים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
2. בנוסף על השטחים המצויינים בטבלא שלעיל יותרו שטחי שרות לחניה מקורה הנדרשת בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה ולתקנות הבניה וכן שטחי שרות למדרגות, למחסנים ולמרחבים מוגנים כמפורט לעיל לכל אזור מגורים.
3. יותרו קומות תת-קרקעיות או חצי תת קרקעיות לחניה בנוסף למנין הקומות המפורט לעיל.
4. מספר הקומות המירבי מעל לכביש מחייב. מספר הקומות המירבי מתחת לכביש אינו מחייב.

19. התניות כלליות

א. מקום שקיימת אי התאמה בין נתונים שנקבעו בהוראות התכנית או בתשריט או בנספח הבנוי הנתון המגביל ביותר הוא הקובע.

ב. מתקני תכנון יתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.

20. שטח לבניני צבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני צבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר בית שמש לבניני צבור וחנוך וכן ההוראות הבאות:

א. השמושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

מספר מגרש	שמושים מותרים
401	גן ילדים (3 כתות)+בתי כנסת (2)
402	מעון יום + מקווה + גן ילדים (2 כתות)
403	בתי כנסת (2)
404	תלמוד תורה + בתי כנסת (2)
405	גן ילדים (2 כתות)+בית כנסת
406	בי"ס יסודי בנות+שלוחת מתנ"ס+בתי כנסת (3)
407	בית כנסת
408	גן ילדים (3 כתות)+בית כנסת
409	מעון יום+בית כנסת
410	גן ילדים (3 כתות)+מקווה+בתי כנסת (4)
411	בי"ס יסודי בנות+תיכון וסמינר
412	גן ילדים (3 כתות)
413	תלמוד תורה
414	בתי כנסת (3)
415	גן ילדים (3 כתות)+בתי כנסת (2)
416	תלמוד תורה+ישיבה קטנה

(המשך הטבלה בדף הבא)

מספר מגרש	ש מ ו ש י ם מ ו ת ר י ם
418	גן ילדים (3 כתות)+בית כנסת
419	תיכון וסמינר (לא פנימיות הכוללות לינה)
420	בי"ס יסודי בנות (לא פנימיות הכוללות לינה)
421	גן ילדים (2 כתות)
422	בתי כנסת (3)
423	בתי כנסת (2)
424	מעון יום + מקווה
425	תלמוד תורה
426	גן ילדים (3 כתות)
427	בתי כנסת (3)
428	בתי כנסת (4)
429	מעון יום+מקווה
430	תלמוד תורה (11) בי"ס יסודי בנות (8) גן ילדים (4 כתות) בתי כנסת (3)
431	ישיבה קטנה 6782.1
451	מסחר - 1000 מ"ר שטחים עיקריים 300 מ"ר שטחי שירות מרפאה - 600 מ"ר שטחים עיקריים 180 מ"ר שטחי שירות

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לצרף במגרש אחד כמה שמושים של צבור, וזאת בתנאי שלא יחסרו כתות למוסדות החינוך הפורמליים. במוסדות הציבור הגובלים בכביש 5 לא ניתן לשנות או להוסיף יעודים (מגרשים מס' 419, 420).

ג. תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בנוי ופתוח כחלק מהיתר הבניה בק.מ. 1:250 שתאושר על ידי הועדה המקומית. המפה תכלול העמדת הבנינים, צורתם, גובהם, פתוח השטח, חניות, קירות תומכים, נטיעות, מתקני תברואה וכדומה. תכניות הבינוי שלמוסדות החינוך הפורמליים יאושרו ע"י משרד החינוך.

ד. גובה הבנינים יהיה עד שלוש קומות מעל למפלס הכבישים ההיקפיים.

ה. אחוזי הבניה במגרשים - 100%

ו. לוועדה המקומית סמכות לאחד מגרשים צבוריים צמודים ללא אשור הועדה מחוזית.

ז. במגרשים לבנייני צבור בתחום אשר מעבר לקוי הבנין ובין גבולות המגרש תנתן זכות מעבר לכבלי חברת חשמל.

ח. נספח הבינוי אינו מחייב לגבי המגרשים למוסדות הציבור.

ט. תנתן אפשרות להקמת חניות צבוריות נוספות מעבר לתקן החניה הדרוש למבנה הצבור ע"ג המגרש הצבורי.

י. קווי בנין

1. קווי הבנין יהיו: קו בנין צידי: 4.0 מ'
קו בנין אחורי: 6.0 מ'
קו בנין לצד הדרכים: כמצוין בתשריט.

יא. לשטחי הבניה שלעיל ניתן להוסיף את שטחי השרות הבאים: מקלטים או מרחבים מוגנים וחניות מקורות בהתאם לתקן.

21. שטח פתוח צבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים. על אף האמור לעיל תותר בנית מכנים הנדסיים כגון ברכות אגירה, מכני שנאים, מרכזונים לחלוקת דואר וכו' בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

22. דרכים

תואי הדרכים ורחבן יהיה כמצוין בתשריט. גובה סופי של הדרכים ייקבע בתכנית כבידים מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים חדשות.

23. חניה

א. תקן החניה בתכנית זאת הוא 1.2 מקומות חניה במוצע ליח"ד (אלא אם צויין אחרת) התקן נמדד הן בתוך המגרשים והן בדרכים, הכל עפ"י נספח שיוך החניה.

ב. מקומות החניה העל קרקעיים אשר יכללו בתחום המגרש, יכסו לא יותר מ-80% מתכנית השטחים הבלתי בנויים במגרש. יתרת מקומות החניה יהיו תת קרקעיים או חצי תת קרקעיים (צד אחד פתוח בכוון המדרון) או מתחת לבנין. שטחים אלו יותרו כתוספת לשטחי השרות.

ג. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים בשיעור של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה לפחות.

24. חזית מסחרית

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

- א. שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם למצויין בטבלת המגורים.
- ב. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטריד לדירות המגורים, ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- ג. בתכנית הבינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 9.9 ב לעיל ינתנו פתרונות לנושאי השילוט והסורגים בחזית המסחרית.
- ד. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, היא תיבנה עם מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.
רוחב המעבר ברוטו לא יקטן מ-3.0 מ'.
- ה. אורכה של החזית המסחרית ומיקומה הסופי ייקבעו ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.

25. שטח לככר עירונית

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם רשת קווים אלכסוניים הוא כיכר עירונית וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בתחום השטח לכיכר עירונית לא תותר בניה של קבע מעל פני הקרקע, פרט לארקדות מוצלות ופרגולות אשר גובהן המירבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופי.
- ב. בתחום שטח זה תותר בניה פריקה ו/או ארעית כגון: גדרות, מתקנים ומבנים ארעיים, בתנאי שהללו יוסרו מיד לאחר תום הארועים שבגינם הוקמו.
- ג. קיים איסור מוחלט על חניה בכיכר עירונית. איכוף תקנה זו יתאפשר על ידי התקנת מחסומי רכב מאבן אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות הסמוכות.
- ד. בתשריט מצוין קו בנין מחייב, המסומן בקו-נקודה-קו בצבע שחור על מנת לתת חזית רחוב עירונית הולמת. קו זה מסמן את מקום החזית של הבנין שייבנה וניתן לסגת ממנו עד כדי 2.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש. 60% מאורכה של חזית הבנינים באותו מגרש צריכה להמצא לאורך קו בנין מחייב זה ובתחום 2.0 מ' כאמור לעיל.

26. מעברים עם זיקת הנאה לציבור

השטח המסומן בקו אדום מקווקו הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. בשטח זה יתאפשר מעבר הולכי רגל בתוך מגרש מגורים או בתוך שטח למבנה צבורי, בנוסף למעבר הצבורי בקולונדות כפי שמפורט בסעיף 24.ד לעיל.

27. מתקנים הנדסיים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול כהה הם שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

א. תחנות הטרנספורמציה תכנינה באבן כדוגמת הכניה של הקירות התומכים וגדרות הבתים.

ב. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורציה בקו אפס לדרכים ולשטחים פתוחים ציבוריים.

ג. בשטחים צבוריים פתוחים ומגרשים למבני צבור יהיה ניתן להוסיף בעתיד תחנות טרנספורמציה ללא שינוי לתכנית זו כתאום ובאישור הרשות המקומית.

ד. מגרש מס' 601 יהיה מגרש לכריכת המים. המתקן יחוייב בהיתר בניה ולא באישור הרשויות לאיכות הסביבה.

ה. כל מערכות החשמל והתקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

28. שטח עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט בקו מנוקד הוא שטח עם ממצאים ארכאולוגיים. בכפוף לאישור רשות העתיקות יופשרו שטחים אלה לבניה או ישולבו בשטחים פתוחים צבוריים.

ב. אם תתגלנה עתיקות נוספות במהלך ביצוע העבודות יש להפסיקן מיד ולהודיע לרשות העתיקות.

29. ה פ ק ע ה

השטחים לצרכי צבור מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

30. בצוע התכנית

עם אשור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

31. חלוקה חדשה

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא עם תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט:

32. ביצוע התכנית

כביצוע התכנית ייחשב ביצוע של 20% מעבודות התשתית בכל שכונה.

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6, ירושלים
טל: 02-224121

חתימת מגישי התכנית:

משרד הבנוי והשכון
רחוב הילל 23, ירושלים
טל: 02-291141

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
סוקט דיויד
ס/אנהל החטיבה הטכנית (תיכנון)

חתימת המתכנן:

יחיאל קורין - אדריכל
רחוב הפרסה 6, רמת גן
טל: 03-6736090
פקס: 03-6701304

יחיאל קורין אדריכל

תאריך: 10.8.95

אין לנו התנגדות עקרונית להכנת התקנתו של המינהל
 בהואאת עם רשויות ההכנות הכספיות.
 תחייבתנו הינה לצרכי הכנתו בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשכר
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח והתחם ע"פ הסכ.
 סתאים בנינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמת כי
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל הורה ועפ"י כל דין.
 לכען הסר ספק בוצעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 דיניו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהיכוננו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י בני שרבי
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו
 אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 שכן התחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הידעית.
 מינהל מקרקעי ישראל

22-11-1995

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 רחוב שמאי 6, ירושלים
 טל: 02-224121

עמוס המרמן
 אדריכל הממון
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 סוקט דיוד
 ס/מנהל החטיבה הסכמית (נוכחון)

חתימת מגישי התכנית:

משרד הבנוי והשכון
 רחוב הילל 23, ירושלים
 טל: 02-291141

יחיאל קורין אדריכל

חתימת המתכנן:

יחיאל קורין - אדריכל
 רחוב הפרסה 6, דמת גן
 טל: 03-6736090
 פקס: 03-6701304

תאריך: 10.8.95

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 חטיבת הסכמית
 838 / 12 / 11
 העדה לבנייה למגורים (מס.)
 החליטה ביום 20.4.95 לחסיד את התכנית
 ק"מ חוזה מ"מ
 פנוריס